

# Årsredovisning

för

## Macularia Grön AB

559001-4774

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Kjell Cederstrand, Styrelseledamot  
2024-06-17

Styrelsen för Macularia Grön AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta aktier samt därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Solna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Macularia Ost Ekonomisk förening avvecklats. Inga övriga väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inträffat.

### Miljö

Bolaget bedriver ingen anmälningsskyldig verksamhet enligt miljöbalken.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer det kommande året har inte identifierats.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
| Nettoomsättning                   | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster | -20  | -20  | -20  | -20  |
| Balansomslutning                  | 71   | 51   | 51   | 52   |
| Soliditet (%)                     | 72   | 100  | 100  | 98   |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt eget kapital |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 50 000            | 922                    | 0                 | 50 922              |
| Årets resultat                 |                   |                        | 11                | 11                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>922</b>             | <b>11</b>         | <b>50 933</b>       |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |            |
|------------------------|------------|
| balanserad vinst       | 922        |
| årets vinst            | 11         |
|                        | <b>933</b> |
| disponeras så att      |            |
| i ny räkning överföres | 933        |
|                        | <b>933</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

|  | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                          |     | 0                         | 0                         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                 |     | -20 000                   | -20 000                   |
|  |     | <b>-20 000</b>            | <b>-20 000</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>-20 000</b>            | <b>-20 000</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag   |     | 11                        | 0                         |
|  |     | <b>11</b>                 | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-19 989</b>            | <b>-20 000</b>            |
| Bokslutsdispositioner                    | 2   | 20 000                    | 20 000                    |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | <b>11</b>                 | <b>0</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>11</b>                 | <b>0</b>                  |

| <b>Balansräkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                 | 3          | 0                 | 980               |
|  |            | <b>0</b>          | <b>980</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       |            | <b>0</b>          | <b>980</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>           |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag            |            | 70 933            | 49 942            |
|  |            | <b>70 933</b>     | <b>49 942</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       |            | <b>70 933</b>     | <b>49 942</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  |            | <b>70 933</b>     | <b>50 922</b>     |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                      |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>               |            |                   |                   |
| Aktiekapital                             |            | 50 000            | 50 000            |
|  |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust           |            | 922               | 922               |
| Årets resultat                           |            | 11                | 0                 |
|  |            | <b>933</b>        | <b>922</b>        |
| <b>Summa eget kapital</b>                |            | <b>50 933</b>     | <b>50 922</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag              |            | 20 000            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        |            | <b>20 000</b>     | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |            | <b>70 933</b>     | <b>50 922</b>     |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Värderingsprinciper m m

Kortfristiga fordringar, avsättningar och kortfristiga skulder har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Aktier i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nordr Sverige AB (org.nr 556550-7307) med säte i Solna.

Den minsta koncern som upprättar koncernårsredovisning där företaget ingår är Nordr Sverige AB org.nr 556550-7307 med säte i Solna.

Den största koncernen där koncernredovisning upprättas är Nordr Holding AS, org.nr 925 173 819.

Det utländska moderföretagets koncernårsredovisning finns att tillgå hos Nordr Holding AS i Norge.

Med stöd av ÄRL 7 kap 2 § angående moderföretag i en mindre koncern behöver ingen koncernredovisning upprättas för denna underkoncern.

#### *Koncerninterna köp och försäljningar*

Inga inköp eller försäljningar har skett från koncernföretag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Bokslutsdispositioner

|                        | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 20 000                    | 20 000                    |
|                        | <b>20 000</b>             | <b>20 000</b>             |

## Not 3 Andelar i koncernföretag

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 980        | 980        |
| Försäljningar                                   | -980       | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>980</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>980</b> |

Under året har bolaget avyttrat samtliga andelar i Macularia Ost Ekonomisk förening, 769629-2890.

## Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Solna 2024-06-13

*Kjell Cederstrand*  
Kjell Cederstrand  
Ordförande

*Bernhard Hagen*  
Bernhard Hagen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Fredrik Kroon*  
Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Macularia Grön AB, org.nr 559001-4774

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Macularia Grön AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Macularia Grön ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Macularia Grön AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Macularia Grön AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Macularia Grön AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Macularia Grön AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-06-13 14:34:55 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Datum

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Nordr Sverige AB**  
556550-7307

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



Styrelsen och verkställande direktören för Nordr Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsbeskrivning

Nordr Sverige AB ägs av Nordr AS org.nr 923 038 000, säte Oslo, Norge.

Koncernen är en av Skandinavians största bostadsutvecklare med fokus på att köpa centralt belägen exploaterad mark, för att bygga stora och hållbara bostadsprojekt för breda målgrupper i de Norska och Svenska storstadsregionerna. I detta bidrar Nordr till en övergripande omställning från "brunt" till "grönt" genom sanering av tidigare industrifastigheter som sedan utvecklas till levande bostadsområden med förbättrad vattenkvalitet, ökad biologisk mångfald, sänkt energiförbrukning och förbättrade livsmiljöer.

Genom goda samarbetsprocesser och genomarbetade planförslag uppnår Nordr hög nyttjandegrad och förkortad regleringstid. När projekts sätts på marknaden är bolagets ambition att med stark säljkultur, "state of the art" marknadsföring samt enkel och digitaliserad kundresa, attrahera breda målgrupper och uppnå de högsta priserna för jämförbara produkter.

Nordr bygger uteslutande med totalentreprenader tillsammans med välkända entreprenörer. Eftersom vi är stor aktör på marknaden för bostadsutveckling och har hög beställarkompetens uppnår vi konkurrenskraftiga byggkostnader.

I Sverige utvecklar Nordr bostäder i de växande storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund. Bolaget har sitt säte i Stockholm med huvudkontor i Solna och affärsområdeskontor i Malmö och Göteborg.

### Markportfölj

Nordrs markportfölj utgör grunden för bolagets framtida värdeskapande. Markportföljen har byggts upp med genomtänkta, väl avvägda transaktioner under lång tid.

Vid utgången av 2023 bestod Nordr Sveriges markportfölj av 9 958 enheter (9 516 netto).

Markportföljen består av en kombination av förvärvade, ägda tomter och köpoptioner. De sistnämnda betyder i praktiken att Nordr erhållit en option om att köpa marken. Vanligtvis betyder optionen att Nordr gör delbetalning i samband med lagakraftvunnen detaljplan och vid byggstart, vilket innebär att optioner utgör en mycket kapitaleffektiv markanskaffningsmodell. Byggrätten reglerar hur många enheter ett projekt består av.

Under året byggstartade Nordr Sverige 180 (156 netto) enheter, som därmed lyfts ut ur markportföljen och Nordr har sålt externt 339 (270) enheter. Parallellt förvärvade bolaget 171 (593) nya byggrätter (bland annat förvärvet av 50% av Folkhem), samtidigt som 991 (729) enheter utgått eller justerats i befintliga projekt, vilket innebär en minskning om 1 339 (562) enheter.

Tillgångarna i markportföljen redovisas som exploateringsfastigheter i årsredovisningens balansräkning.

## Försäljning

Nordr Sverige sålde 236 bostäder (219 netto) med ett försäljningsvärde om 1085 (952) MSEK under räkenskapsåret 2023.

I Sverige har Nordr infört en egen räntegaranti, som ger bostadsköpare större förutsägbarhet kring de fasta månadsutgifterna. I korthet betyder räntegarantin att berörda bostadsrättsföreningar får en högsta garanterad räntenivå om 3,25 procent. Överskjutande ränta hanteras av Nordr genom en försäkring, vilket uppskattats av både befintliga och nya kunder i de projekt som omfattas. Berörda bostadsrättsföreningar framgår i not 23.

Upplösning av tidigare års avsättning till räntegarantin har skett med 5,3 mkr. Nuvarande avsättning uppgår vid årets slut till 22,8 mkr (27). Bedömningen är att på längre sikt bör fortsatt försäljning, som ett resultat av räntegarantin, samt stabilare ränteläge leda till att åtgärden blir nära på kostnadsneutral för bolaget.

Antalet bostäder i produktion uppgick till 1 140 (1 032 netto) vid årets slut, mot 1 886 motsvarande period föregående år. Säljgraden för bostäder i produktion var 66%.

## Utveckling under året

Under 2023 har marknaden mattats av till följd av höjda räntor, hög inflation och ett allmänt osäkert ekonomiskt klimat. Dessutom har världsläget fortsatt vara instabilt med framför allt Ukrainas situation med Ryssland och nya oroligheter i Gaza.

Sedan sommaren 2022 har Sverige genomgått en av de snabbaste skiftningarna av ränteläget på länge. Vid ingången av 2023 låg styrräntan på 2,5% och vid utgången av året är den uppe på 4%. Räntehöjningarna för hushållen har dessutom skett parallellt med hög inflation och stigande priser på livsmedel, energi och drivmedel, vilket urholkat deras konsumtionsutrymme.

Från pristoppen under våren 2022 bromsade efterfrågan på bostäder upp i hela Sverige och prisfallet i de tre storstadsområdena uppgick till mer än tio procent under året. För nya bostäder, vars marginaler pressats av höga material- och byggkostnader senaste åren har det varit svårt att sänka priserna i motsvarande grad, vilket verkat påverkat försäljningen negativt för hela branschen.

Trots att vi mött en tuff marknad har Nordr säljstartat flera projekt med lyckat resultat. I Lund har vi säljstartat Teaterkatten med mycket fantastiskt resultat och detta gjorde att vi även kunde tidigarelägga byggstart till hösten 2023. I Helsingborg har vi under året säljstartat Oceanbryggan med ett mycket attraktivt sjönära läge och i Täby har vi säljstartat Centro. Båda dessa planeras kunna byggstarta under 2024.

I Nordr Sverige koncernen har intäkterna minskat med 16% och kostnaderna har minskat med 14%. Resultat efter finansiella poster har minskat med 15,8 Mkr. Resultatminskningen består huvudsakligen av ökade räntekostnader som drabbat oss både i form av ökade räntor i byggkreditiv och finansiell upplåning. Likvida medel i koncernen hanteras inom ramen för Nordr koncernens koncernkontosystem hos DnB. Per den sista december 2023 uppgår den svenska koncernens saldo till 5,0 (9,8) Mkr.

## Väsentliga händelser under året

Under september köpte Nordr Sverige 50% av aktierna i Boostad Bostad Sverige AB av Rikshem. Genom köpet är Nordr Sverige AB 100% ägare av Boostad Bostad AB och därmed också till markportföljen med varumärket Folkhem.

Portföljen består av 1600 byggrätter i Stockholm, Sundbyberg och Uppsala. Ambitionen är att växla upp Folkhems närvaro på Nordrs huvudmarknader i Sverige och Norge.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För verksamhetsåret gör Nordr en återhållsam men något positivare bedömning än 2023. Under första kvartalet ser vi att försäljningen börjar återhämta sig sakta och baserat på nedan tror vi att 2024 kommer att bli bättre än 2023.

\*Riksbankens agerande med förväntade sänkningar av styrräntan under 2024, eventuellt redan till sommaren.

\*Inflationen bromsar in och påverkar konsumenternas köpkraft positivt.

\*Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög med tanke på att det råder generell bostadsbrist i Sverige.

Mycket ser bättre ut inför 2024 men fortfarande ser vi att flera risker och osäkerhetsfaktorer som kvarstår:

\*Rysslands invasion av Ukraina och de säkerhetspolitiska och ekonomiska konsekvenserna fortsätter.

\*Osäkerheter i övriga omvärlden som direkt och indirekt påverkar finansmarknaden och konsumtionen

\*Att styrräntan ligger kvar på hög nivå.

## Organisation och anställda

Den svenska koncernen har 118 (125) anställda och redovisar för verksamhetsåret 2023 en omsättning på 2 194 (2 605) Mdr SEK och ett resultat efter skatt på -58 (-42) MSEK. Bolaget är organiserat i två geografiska regioner, region Stockholm och region Syd/Väst.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

I februari 2024 valde Vd Biljana Pehrsson att säga upp sin anställning på Nordr Sverige. Märten Othérus som haft rollen regionchef syd/väst och investeringschef utsågs då till ny tillförordnad Vd.

## Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Annat eget<br>kapital<br>inkl. årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|--|----------------|
| <b>Koncernen</b>               |                   |                 |  |                |
| Belopp vid årets ingång        | 218 000           | 3 864           | 459 098  | <b>680 962</b> |
| Årets resultat                 |                   |                 | -60 623  | <b>-60 623</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>218 000</b>    | <b>3 864</b>    | <b>398 475</b>                                   | <b>620 339</b> |

|   | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Moderbolaget</b>                         |                   |                 |                        |                   |                |
| Belopp vid årets ingång                     | 218 000           | 2 985           | 700 279                | -173 396          | <b>747 867</b> |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                   |                 |                        |                   |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                   |                 | -173 396               | 173 396           | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                   |                 |                        | 79 099            | <b>79 099</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>218 000</b>    | <b>2 985</b>    | <b>526 882</b>         | <b>79 099</b>     | <b>826 967</b> |

### Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen           | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning     | 2 194 999 | 2 605 410 | 3 032 605 | 1 641 034 | 2 010 677 |
| Resultat före skatt | -57 967   | -41 948   | 57 505    | 43 274    | 250 180   |
| Balansomslutning    | 3 258 275 | 3 026 017 | 3 295 048 | 3 842 582 | 4 147 860 |
| Antal anställda     | 118       | 125       | 114       | 137       | 129       |
| Soliditet (%)       | 19,04     | 26,67     | 24,94     | 23,87     | 27,10     |

| Moderbolaget        | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning     | 1 094 687 | 1 397 387 | 1 417 513 | 941 484   | 1 254 198 |
| Resultat före skatt | 82 054    | -197 493  | 510 720   | -58 457   | -106 836  |
| Balansomslutning    | 3 498 107 | 2 972 338 | 3 810 044 | 3 126 119 | 3 355 580 |
| Antal anställda     | 118       | 125       | 114       | 137       | 129       |
| Soliditet (%)       | 23,6      | 25,2      | 24,2      | 21,2      | 25,9      |

### Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ta ansvar för att framtida generationer ska ha samma möjligheter som vi har idag. Som bostadsutvecklare har Nordr en central roll i att bidra till lägre utsläpp.

I Nordr arbetar vi systematiskt med hållbarhet med en ambition att vara en ledande aktör i branschen kopplat till minskade utsläpp av växthusgaser och utvecklingen av ett hållbart samhälle. För Nordr omfattar arbetet för en hållbar utveckling hela spektrat av ESG-teman: miljö, klimatutsläpp, klimatrisk, biologisk mångfald och andra miljöfaktorer. Vi verkar dessutom för ett anständigt arbetsliv, kompetensutveckling, jämställdhet och värnar alla människors rätt till en egen bostad. Vi följer även upp våra leverantörer för att säkerställa arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter.

Nordr har sedan 2015 förbundit sig att följa de mål som satts i Parisavtalet. Därför har bolaget jämfört hållbarhetsmål med ekonomiska mål och Nordr strävar efter att minska sina utsläpp av växthusgaser med 40 procent före 2025.

Moderbolaget Nordr AS upprättar årligen en mer omfattande hållbarhetsrapport för koncernen där Nordr Sverige ingår.

### Finansiell ställning

Koncernens och moderbolagets finansiella ställning är god.

Vid årets slut hade hela Nordr koncernen investerat totalt 5 404 (4 780) Mkr i exploateringsfastigheter. En intern värdering av portföljen för exploateringsfastigheter har gjorts per sista december 2023.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| balanserad vinst       | 526 882 418        |
| årets vinst            | 79 099 092         |
|                        | <b>605 981 510</b> |
| <br>                   |                    |
| disponeras så att      |                    |
| i ny räkning överföres | 605 981 510        |
|                        | <b>605 981 510</b> |

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.



## Koncernens Resultaträkning

Tkr

|   | Not     | 2023-01-01<br>-2023-12-31     | 2022-01-01<br>-2022-12-31     |
|---|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsättning   | 2       | 2 194 999<br><b>2 194 999</b> | 2 605 410<br><b>2 605 410</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |         |                               |                               |
| Produktions- och driftkostnader   | 2, 3, 4 | -2 066 665                    | -2 414 165                    |
| Personalkostnader   | 5       | -160 684                      | -185 271                      |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6       | -3 596                        | -3 949                        |
| Övriga rörelsekostnader   |         | -16 132                       | -14 445                       |
| <b>Summa Rörelsens kostnader</b>  |         | <b>-2 247 077</b>             | <b>-2 617 830</b>             |
| <b>Rörelseresultat</b>  |         | <b>-52 078</b>                | <b>-12 420</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |         |                               |                               |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                  | 7       | 15 585                        | 75 063                        |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          | 8       | -33 777                       | -31 009                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 9       | 11 302                        | 266                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10      | 1 001                         | -73 848                       |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>   |         | <b>-5 889</b>                 | <b>-29 528</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |         | <b>-57 967</b>                | <b>-41 948</b>                |
| <b>Resultat före skatt</b>  |         | <b>-57 967</b>                | <b>-41 948</b>                |
| Skatt på årets resultat   | 11      | -2 658                        | 979                           |
| <b>Årets resultat</b>   |         | <b>-60 623</b>                | <b>-40 969</b>                |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare  |         | -60 623                       | -40 969                       |



## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |               |               |
|---|---|---------------|---------------|
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6 | 25 259        | 22 768        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>25 259</b> | <b>22 768</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|   |        |                |                |
|---|--------|----------------|----------------|
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 12, 13 | 264 831        | 425 676        |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14     | 34 687         | 82 658         |
| Uppskjuten skattefordran                                    | 15     | 9 065          | 11 670         |
| Andra långfristiga fordringar                               | 16     | 471 291        | 316 546        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>              |        | <b>779 874</b> | <b>836 550</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |        | <b>805 133</b> | <b>859 318</b> |

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### *Varulager*

|                          |    |                  |                  |
|--------------------------|----|------------------|------------------|
| Exploateringsfastigheter | 17 | 1 383 956        | 1 437 751        |
| <b>Summa varulager</b>   |    | <b>1 383 956</b> | <b>1 437 751</b> |

##### *Kortfristiga fordringar*

|   |    |                  |                |
|---|----|------------------|----------------|
| Kundfordringar  |    | 6 422            | 12 401         |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag |    | 3 598            | 5 463          |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt                             | 18 | 64 915           | 29 158         |
| Övriga fordringar   | 19 | 905 856          | 608 626        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 20 | 83 377           | 63 404         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                        |    | <b>1 064 168</b> | <b>719 052</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 453 142</b> | <b>2 166 699</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**3 258 275** **3 026 017**



## Koncernens Balansräkning

Tkr

|  | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |     |                  |                  |
| <b>EGET KAPITAL</b>  |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |     |                  |                  |
| Aktiekapital   | 21  | 218 000          | 218 000          |
| Reserver   |     | 3 864            | 0                |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                    |     | 398 475          | 462 962          |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |     | <b>620 339</b>   | <b>680 962</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      |     | <b>620 339</b>   | <b>680 962</b>   |
| <b>Avsättningar</b>  |     |                  |                  |
| Övriga avsättningar  | 22  | 65 521           | 82 584           |
| <b>Summa avsättningar</b>                                      |     | <b>65 521</b>    | <b>82 584</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                    |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                    | 24  | 1 413 353        | 676 660          |
| Övriga skulder   |     | 93 160           | 59 778           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              |     | <b>1 506 513</b> | <b>736 438</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                    |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                    |     | 0                | 700 000          |
| Leverantörsskulder   |     | 43 527           | 182 710          |
| Skulder till koncernföretag                                    |     | 279 385          | 18 155           |
| Skulder till intresseföretag                                   |     | 679              | 90               |
| Övriga skulder   | 25  | 71 806           | 91 829           |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt                            | 26  | 332 650          | 338 827          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 27  | 337 855          | 194 422          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              |     | <b>1 065 902</b> | <b>1 526 033</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |     | <b>3 258 275</b> | <b>3 026 017</b> |



**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

Tkr

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 28  | -57 967                   | -41 958                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m                             | 29  | 32 730                    | -16 068                   |
| Betald skatt  |     | -51                       | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-25 288</b>            | <b>-58 026</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                           |                           |
| Förändring av exploateringsfastigheter  |     | 10 997                    | 57 432                    |
| Förändring kundfordringar   |     | 5 979                     | 4 124                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -378 016                  | 296 529                   |
| Förändring leverantörsskulder   |     | -139 183                  | 55 908                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 405 972                   | 211 553                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-119 539</b>           | <b>567 520</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Förändring av långfristiga fordringar   |     | -125 756                  | 21 146                    |
| Förvärv och försäljning av intresseföretag  |     | 175 159                   | 0                         |
| Kapitaltillskott/kapitaluttag intresseföretag                                       |     | 1 550                     | -36 201                   |
| Förändring långfristig fordran  |     | 0                         | 1                         |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    |     | -6 087                    | -4 183                    |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                   |     | -279                      | -322                      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>44 587</b>             | <b>-19 559</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder  |     | 33 381                    | -221 773                  |
| Upptagna lån  |     | 36 693                    | 0                         |
| Omklassificering till kortfristigt  |     | 0                         | -323 340                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>70 074</b>             | <b>-545 113</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-4 878</b>             | <b>2 848</b>              |
| Likvida medel vid årets början  |     | 9 896                     | 7 048                     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>5 018</b>              | <b>9 896</b>              |



## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

|   | Not     | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |         |                           |                           |
| Nettoomsättning   | 2       | 1 094 687                 | 1 397 387                 |
| <b>Summa rörelsen intäkter m.m.</b>   |         | <b>1 094 687</b>          | <b>1 397 387</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |         |                           |                           |
| Produktions- och driftkostnader   | 2, 3, 4 | -1 044 261                | -1 508 352                |
| Personalkostnader   | 5       | -159 292                  | -185 271                  |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6       | -3 908                    | -3 948                    |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  |         | <b>-1 207 461</b>         | <b>-1 697 571</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |         | <b>-112 774</b>           | <b>-300 184</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |         |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag  | 30      | 100 618                   | 187 736                   |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                  | 7       | -1 503                    | 3 380                     |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          | 8       | -16 558                   | -21 009                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | 9       | 85 410                    | 6 356                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10      | -1 095                    | -73 772                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>   |         | <b>166 872</b>            | <b>102 691</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |         | <b>54 098</b>             | <b>-197 493</b>           |
| Koncernbidrag   | 31      | 27 956                    | 24 806                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |         | <b>82 054</b>             | <b>-172 687</b>           |
| Skatt på årets resultat   | 11      | -2 955                    | -709                      |
| <b>Årets resultat</b>   |         | <b>79 099</b>             | <b>-173 396</b>           |

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |               |               |
|---|---|---------------|---------------|
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6 | 25 259        | 22 768        |
| <b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>25 259</b> | <b>22 768</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|   |        |                |                |
|---|--------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag                                    | 32, 33 | 400 273        | 47 546         |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 12, 13 | 168 202        | 341 439        |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 14     | 34 687         | 82 658         |
| Uppskjuten skattefordran                                    | 15     | 8 347          | 11 302         |
| Andra långfristiga fordringar                               | 16     | 115 042        | 29 548         |
| <b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>              |        | <b>726 551</b> | <b>512 493</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |        | <b>751 810</b> | <b>535 261</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

|                            |    |                |                |
|----------------------------|----|----------------|----------------|
| Exploateringsfastigheter   | 17 | 482 887        | 487 329        |
| <b>Summa Varulager m m</b> |    | <b>482 887</b> | <b>487 329</b> |

##### *Kortfristiga fordringar*

|   |    |                  |                  |
|---|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar  |    | 5 237            | 8 346            |
| Fordringar hos koncernföretag                               |    | 1 850 492        | 1 657 858        |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag |    | 3 626            | 5 457            |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt                             | 18 | 193 683          | 47 057           |
| Övriga fordringar   | 19 | 176 532          | 207 367          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 20 | 33 052           | 22 998           |
| <b>Summa Kortfristiga fordringar</b>                        |    | <b>2 262 622</b> | <b>1 949 083</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 746 297</b> | <b>2 437 076</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

### SUMMA TILLGÅNGAR

**3 498 107** **2 972 337**



## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

|  | Not    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 21     | 218 000          | 218 000          |
| Reservfond                                   |        | 2 985            | 2 985            |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b>             |        | <b>220 985</b>   | <b>220 985</b>   |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |                  |                  |
| Balanserad vinst                             |        | 526 882          | 700 279          |
| Årets resultat                               |        | 79 099           | -173 396         |
| <b>Summa Fritt eget kapital</b>              |        | <b>605 981</b>   | <b>526 883</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>826 966</b>   | <b>747 868</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                  |                  |
| Övriga avsättningar                          | 22, 23 | 60 245           | 81 866           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>60 245</b>    | <b>81 866</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 24     | 1 076 660        | 676 660          |
| Övriga skulder                               |        | 215 440          | 16 495           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 292 100</b> | <b>693 155</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 300 000          | 700 000          |
| Leverantörsskulder                           |        | 38 172           | 158 017          |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 740 594          | 270 949          |
| Skulder till intresseföretag                 |        | 2 979            | 2 390            |
| Skatteskulder                                |        | -385             | 2 587            |
| Övriga skulder                               | 25     | 35 990           | 20 778           |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt          | 26     | 102 780          | 133 256          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27     | 98 666           | 161 471          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 318 796</b> | <b>1 449 448</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>3 498 107</b> | <b>2 972 337</b> |



## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 28  | 54 098                    | -197 493                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 29  | 22 132                    | 77 917                    |
| Betald skatt  |     | 594                       | -1 218                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>76 824</b>             | <b>-120 794</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av exploateringsfastigheter  |     | -38 357                   | -137 292                  |
| Förändring av kundfordringar  |     | 3 109                     | 3 969                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -283 440                  | 970 435                   |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -119 851                  | 49 509                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -16 649                   | -240 398                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-378 364</b>           | <b>525 429</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -6 399                    | -3 236                    |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | -468 411                  | -182 293                  |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                  |     | 254 353                   | 162 718                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-220 457</b>           | <b>-22 811</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Upptagna lån  |     | 998 945                   | 174 101                   |
| Omklassificering till kortfristigt  |     | -400 000                  | -676 660                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>598 945</b>            | <b>-502 559</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>124</b>                | <b>59</b>                 |
| Likvida medel vid årets början  |     | 664                       | 605                       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>788</b>                | <b>664</b>                |



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### Koncernredovisning

Koncernbokslutet har upprättats i enlighet med ÅRL 7:1 och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande i. Konsolideringen baseras på följande huvudprinciper:

- Bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande i, konsolideras i sin helhet.
- Bolag som ej utgör dotterbolag och som driver entreprenadprojekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt med avgränsad verksamhet, delas upp i joint ventures och i joint operations.
- Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden och Joint operations konsolideras enligt klyvningsmetoden.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. Vanligtvis inträffar detta i samband med tillträde till aktierna. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättade enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkt då det bestämmande inflytandet erhöles. Tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I de fall Nordr Sverige koncernen förvärvar markområden genom bolagsförvärv, hänförs eventuell mellanskillnad mellan de förvärvade nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet för aktierna till övervärde på exploateringsfastigheter.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Intäktsredovisning

Försäljning av varor och tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare och köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Med utgångspunkt från K3 23:18 tillämpas successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenadavtal. Ett projekts resultatavräkningsgrad beräknas genom att;

|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| <u>Upparbetad projektkostnad</u>        | x | <u>Antal sålda lägenheter</u>       |
| Projektets prognosticerade totalkostnad |   | Totalt antal lägenheter i projektet |

Upparbetad projektkostnad innefattar även anskaffningsvärdet för mark. Fastställd resultatavräkningsgrad används sedan för att beräkna periodens andel av intäkter och kostnader. Upplysningar avseende pågående projekt redovisas i not 18 och not 24.

### Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Nordr AS, org. nr 923 038 000 med säte i Oslo, Norge. Det utländska moderföretagets koncernredovisning finns att tillgå hos Nordr AS (org nr 923 038 000) Postboks 1110, Forneburingen, 1307 Fornebu, Norge (<https://nordr.com/no/>)

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 10,7 (1,8) % av försäljningen andra företag inom Nordr AS:s koncern.

Koncernens transaktioner med närstående avser endast gemensamma verksamheter och joint venture.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|   |      |
|---|------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |
| Datorer                                 | 3 år |

När det finns en indikation på att en tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om reversering av tidigare gjord nedskrivning bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i det kostnadslag där tillgången ursprungligen redovisats.

### Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Nordr Sverige AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Nordr Sverige AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten resultat från intresseföretag respektive resultat från koncernföretag.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Nordr Sverige AB investerat i.

## **Varulager**

### ***Exploateringsfastigheter***

Varulagret består av exploateringsfastigheter och avser innehav av råmark och fastigheter för framtida exploatering. I anskaffningsvärdet för fastigheter ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader och utvecklingskostnader för ny-, till- eller ombyggnad samt aktiverad ränta. Exploateringsfastigheterna är värderade till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet i enlighet med K3 kap 13 - redovisning av varulager. Minst en gång om året genomförs en individuell värdering för att utröna om det föreligger nedskrivningsbehov för någon av fastigheterna. Värderingen görs objekt för objekt och utgår från de vid varje tillfälle kända förhållanden som råder för enskilda fastigheter och marknader.

## **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

## **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

## **Omräkning av poster i utländsk valuta**

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

## **Leasingavtal**

Leasingavtal avseende förhyrning av bilar klassificeras som finansiell leasing. Förhyrda bilar redovisas som anläggningstillgång och skuld i balansräkningen. Minimileaseavgifterna fördelas på ränta och amortering. Tillgångarna skrivs av i takt med den bedömda nyttjandeperioden och räntekostnader och övriga tillkommande kostnader redovisas det räkenskapsår de uppkommer. Leasingavtal avseende bilar löper på fyra år, utan förpliktelser eller rättigheter att förvärva tillgången.

Förhyrning av kontorslokaler klassas som operationell leasing. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden.

## **Inkomstskatter**

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar för omstrukturering görs när det föreligger en fastställd och utförlig omstruktureringsplan och berörda personer har informerats. Vid försäljning av totalentreprenader lämnar företaget 5 års garanti. Avsättningar för tillkommande kostnader avseende dessa åtaganden görs baserat på historisk information om uppkomna kostnader för att reglera krav enligt garantivillkoren. Vidare gör bolaget en schablonberäknad garantiavsättning för att kompensera för ej kända garantikostnader. Förpliktelser hänförliga till räntegarantin som väntas regleras efter mer än tolv månader nuvärdesberäknas. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### **Ersättningar till anställda**

#### ***Kortfristiga ersättningar***

Kortfristiga ersättningar utgår i form av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

#### ***Ersättningar efter avslutad anställning***

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Nordr Sverige AB har avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att bolaget betalar fastställda avgifter till pensionsinstitut och har ingen legal eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i det fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser. De pensionsförpliktelser vars värde är beroende av värdet på en kapitalförsäkring, redovisas till kapitalförsäkringens redovisade värde.

#### ***Avgiftsbestämda pensionsplaner***

Nordr Sverige har avgiftsbestämda pensionsplaner.

#### ***Ersättningar vid uppsägning***

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat före skatt

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper**

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan. Likt koncernen består moderbolagets intäkter främst av entreprenadavtal med fast pris.

#### ***Aktier och andelar i dotterföretag***

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

#### ***Eget kapital***

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

#### ***Likvida medel***

Moderföretaget har en utnyttjad kredit på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som skuld till koncernbolag i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

#### ***Bokslutsdispositioner***

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

## **Not 2 Uppskattningar och bedömningar Koncernen och Moderbolaget**

Nordr Sverige AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet.

De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### ***Värdering av exploateringsfastigheter***

Nordrs exploateringsfastigheter värderas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Nordr följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. En förändring i gjorda antaganden kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

### **Redovisning av uppskjutna skattefordringar**

Vid utgången av räkenskapsåret har skattevärdet av koncernens underskottsavdrag ej redovisats som tillgång. Detta utifrån en försiktig bedömning av koncernens utsikter att inom de närmaste åren generera positivt skattemässigt resultat att nyttja mot upparbetade underskott.

### **Successiv vinstavräkning**

Nordr tillämpar successiv vinstavräkning för projekt som sålts med totalentreprenad. För att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen krävs att projektintäkter och projektkostnader kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att Nordrs system för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning och tidigare ledning av projekt. Bedömningselementet innebär att det slutliga projektutfallet kan avvika från de bedömningar som görs.

### **Not 3 Arvode till revisorer**

#### **Koncernen och Moderbolaget**

|   | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b> |                    |                    |
| Revisionsuppdrag                          | 3 355              | 2 023              |
|   | <b>3 355</b>       | <b>2 023</b>       |

### **Not 4 Leasingavgifter avseende operationell leasing**

#### **Koncernen och Moderbolaget**

|  | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Räkenskapsårets betalda leasingavgifter        | 9 280              | 14 704             |
| Förfaller till betalning inom ett år           | 8 081              | 5 607              |
| Förfaller till betalning mellan ett och fem år | 23 834             | 31 915             |

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Nordr Sverige AB hyr sina kontorslokaler av Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB. Avtalet för huvudkontoret i Stockholm gäller till och med 2028-09-30.

**Not 5 Anställda och personalkostnader  
Koncernen och Moderbolaget**

|  | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                                   |                                   |
| Kvinnor  | 70                                | 73                                |
| Män  | 48                                | 52                                |
|  | <b>118</b>                        | <b>125</b>                        |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                                   |                                   |
| Styrelse och verkställande direktör  | 4 139                             | 2 720                             |
| Övriga anställda   | 94 330                            | 113 219                           |
|  | <b>98 469</b>                     | <b>115 939</b>                    |
| <b>Sociala kostnader</b>   |                                   |                                   |
| Sociala kostnader  | 30 829                            | 36 408                            |
| Pensionskostnader för övriga anställda                                     | 17 874                            | 27 504                            |
|  | <b>48 703</b>                     | <b>63 912</b>                     |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>147 172</b>                    | <b>179 851</b>                    |

Bolaget har ej lämnat några ersättningar till styrelsen. För verkställande direktörens räkning har 877 (916) tkr betalats i pensionspremier och av ersättning till styrelse och VD utgör 0 (0) tkr bonus till VD.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|  |       |      |
|--|-------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen                  | 0 %   | 25 % |
| Andel män i styrelsen                      | 100 % | 75 % |
| Andel kvinnor i företagsledningen, inkl VD | 50 %  | 43 % |
| Andel män i företagsledningen, inkl VD     | 50 %  | 57 % |

**Avtal om avgångsvederlag**

Verkställande direktören har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhåller verkställande direktören ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Koncernen och Moderbolaget

#### Maskiner och inventarier

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 188                    | 29 536                    |
| Inköp   | 6 399                     | 3 236                     |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -2 483                    | -2 583                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>34 105</b>             | <b>30 188</b>             |
| <br>  |                           |                           |
| Ingående avskrivningar                          | -7 421                    | -6 055                    |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 2 483                     | 2 583                     |
| Årets avskrivningar                             | -3 908                    | -3 949                    |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 846</b>             | <b>-7 421</b>             |
| <br>  |                           |                           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 259</b>             | <b>22 768</b>             |

## Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

### Koncernen

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag | 54 068                    | 75 653                    |
| Nedskrivningar  | -38 483                   | -590                      |
|   | <b>15 585</b>             | <b>75 063</b>             |

### Moderbolaget

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Utdelningar från intresseföretag och gemensamt styrda företag | -303                      | 3 970                     |
| Nedskrivningar  | -1 200                    | -590                      |
|   | <b>-1 503</b>             | <b>3 380</b>              |

## Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

### Koncernen

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Resultat av köp av andelar i Folkhemkoncernen    | 3 543                     | 0                         |
| Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten | -17 611                   | -21 009                   |
| Nedskrivningar                                   | -19 709                   | -10 000                   |
|  | <b>-33 777</b>            | <b>-31 009</b>            |

### Moderbolaget

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Orealiserade värdeförändringar på räntederivaten | -16 558                   | -21 009                   |
|  | <b>-16 558</b>            | <b>-21 009</b>            |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

|                               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 600                     | 253                       |
| Ränteintäkter, övriga         | 3 578                     | 13                        |
| Ränteintäkter, reverser       | 4 124                     | 0                         |
|                               | <b>11 302</b>             | <b>266</b>                |

**Moderbolaget**

|                               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 78 963                    | 74                        |
| Ränteintäkter, övriga         | 609                       | 1 072                     |
| Ränteintäkter, reverser       | 5 838                     | 5 210                     |
|                               | <b>85 410</b>             | <b>6 356</b>              |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

|  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktiverade räntekostnader                            | 40 466                    | 50 412                    |
| Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader | 2 333                     | 8 307                     |
| Räntekostnader, banklån                              | -81 530                   | -60 070                   |
| Räntekostnader, övriga                               | 4 470                     | -27 497                   |
| Övriga finansiella kostnader                         | -9 737                    | 0                         |
| Reserv för nedskrivning av finansiella kostnader     | 45 000                    | -45 000                   |
|  | <b>1 001</b>              | <b>-73 848</b>            |

**Moderbolaget**

|   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag  | -3 232                    | 0                         |
| Aktiverade räntekostnader   | -18 430                   | 50 412                    |
| Oklassificerade räntekostnader som direkta kostnader                            | 105 611                   | 8 307                     |
| Räntekostnader, banklån   | -124 306                  | -60 070                   |
| Räntekostnader, övriga  | 3 333                     | -27 420                   |
| Reserv för nedskrivning av finansiella tillgångar, övriga finansiella kostnader | 35 929                    | -45 000                   |
|   | <b>-1 095</b>             | <b>-73 772</b>            |

**Not 11 Skatt på årets resultat och uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

|                                     | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>      |                           |                           |
| Aktuell skattekostnad               | -53                       | -585                      |
| Uppskjuten skatt                    | -2 605                    | 1 565                     |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>       | <b>-2 658</b>             | <b>979</b>                |
| <b>Avstämning av effektiv skatt</b> |                           |                           |

|  |             | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |            | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-------------|---------------------------|------------|---------------------------|
|  | Procent     | Belopp                    | Procent    | Belopp                    |
| Redovisat resultat före skatt                    |             | -57 965                   |            | -41 949                   |
| Skatt enligt gällande skattesats                 | 20,6        | 11 941                    | 20,6       | 8 641                     |
| Ej avdragsgilla kostnader, inkl räntor           |             | -62 489                   |            | -32 475                   |
| Ej skattepliktig realisationsvinst               |             | 730                       |            | 57 790                    |
| Ej skattepliktiga resultat från<br>intressebolag |             | 3 466                     |            | 8 971                     |
| Utnyttjade underskottsavdrag                     |             | 1 167                     |            | 0                         |
| Ej skattepliktiga intäkter, inkl. räntor         |             | 42 529                    |            | 11 522                    |
| Outnyttjade underskottsavdrag                    |             | 0                         |            | -53 469                   |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                  | <b>-4,6</b> | <b>-2 658</b>             | <b>2,3</b> | <b>979</b>                |

#### Moderbolaget

|                                | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b> |                           |                           |
| Aktuell skattekostnad          |                           | 0                         |
| Uppskjuten skatt               | -2 955                    | -709                      |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>  | <b>-2 955</b>             | <b>-709</b>               |

#### Avstämning av effektiv skatt

|   |            | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |             | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
|   | Procent    | Belopp                    | Procent     | Belopp                    |
| Redovisat resultat före skatt   |            | 82 054                    |             | -172 687                  |
| Skatt enligt gällande skattesats  | 20,6       | -16 903                   | 20,6        | 35 574                    |
| Ej avdragsgilla kostnader   |            | -48 791                   |             | -35 692                   |
| Ej skattepliktiga intäkter  |            | 61 763                    |             | 52 848                    |
| Ökning av underskottsavdrag utan<br>motsvarande aktivering av uppskjuten<br>skatt |            | 976                       |             | -53 439                   |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>   | <b>3,6</b> | <b>-2 955</b>             | <b>-0,4</b> | <b>-709</b>               |

**Not 12 Andelar i intresseföretag  
Koncernen**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>  |                |                |
| Vid årets början                        | 425 676        | 314 091        |
| Inköp                                   | 25             | 25             |
| Försäljning                             | -175 184       | 0              |
| Kapitaltillskott                        | 3 450          | 60 200         |
| Kapitaluttag                            | -5 000         | -20 000        |
| Resultatandel i intresseföretag         | 54 068         | 71 360         |
| Justering av EK andelar i intressebolag | 278            | 0              |
| Nedskrivning                            | -38 483        | 0              |
|   | <b>264 831</b> | <b>425 676</b> |

**Moderbolaget**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>             |                |                |
| Vid årets början                                   | 341 439        | 281 244        |
| Inköp  | 0              | 25             |
| Försäljning  | -175 184       | 0              |
| Kapitaltillskott                                   | 3 450          | 60 200         |
| Resultat i intresseföretag med ägarandel under 50% | -303           | 0              |
| Nedskrivning                                       | -1 200         | -30            |
|  | <b>168 202</b> | <b>341 439</b> |

**Not 13 Specifikation av bolagets innehav av andelar i intresseföretag JV (röstandel 50%) och JO (röstandel <50%)**

**Koncernen**

| Namn   | Röst-<br>andel | Antal<br>Andelar | Bokfört<br>värde | Eget kapital | Resultat |
|--|----------------|------------------|------------------|--------------|----------|
| Convea AB, 556912-4505, Stockholm                                      | 50%            | 500              | 7 109            | 7 109        | -787     |
| Fastighetsaktiebolaget Postgården AB,<br>559016-8885, Stockholm        | 50%            | 25 000           | 10 907           | 10 907       | 13       |
| Hills Villastad KB, 969715-2826  | 50%            | 50               | 106 806          |              |          |
| S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm                           | 50%            | 250              | 1 486            | 1 486        | -48      |
| Vinellus Gul Holding AB, 556906-5245                                   | 50%            | 250              | 25               |              |          |
| Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm                          | 50%            | 500              | 12 438           | 12 438       | -102     |
| Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm                                    | 50%            | 250              | 71 078           | 71 078       | 9 661    |
| Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg                           | 50%            | 500              | 0                | 0            | -733     |
| Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm                                | 33,3%          | 124 975          | 0                | 15 000       | 0        |
| NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm                             | 33,3%          | 1                | 0                | 33           | 33       |
| NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449,<br>Stockholm                  | 33,3%          | 333              | 0                | 42           | 0        |
| NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442,<br>Stockholm                 | 33,3%          | 333              | 0                | 596          | -40      |
| Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg                              | 33,3%          | 200              | 0                | 52           | -23      |
| Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige, ek för,<br>769637-1231, Stockholm | 0              | 0                | 10               | 0            | 0        |
| Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383                                  | 50%            | 25 000           | 52 660           | 52 660       | -337     |
| Gräskärr Fastighetsutveckling AB, 559030-7269                          | 50%            | 250              | 2 311            | 2 311        | -164     |
|  |                |                  | <b>264 831</b>   |              |          |

### Moderbolaget

| Namn   | Röst-<br>andel | Antal<br>Andelar | Bokfört<br>värde | Eget kapital | Resultat |
|--|----------------|------------------|------------------|--------------|----------|
| Convea AB, 556912-4505, Stockholm                                      | 50%            | 500              | 35 441           | 7 109        | -787     |
| Fastighetsaktiebolaget Postgården AB,<br>559016-8885, Stockholm        | 50%            | 25 000           | 11 525           | 10 907       | 13       |
| S Trumpet Holding AB, 556994-3581, Stockholm                           | 50%            | 250              | 25               | 1 486        | -48      |
| Nordr Kommersiellt AB, 559181-1392, Stockholm                          | 50%            | 500              | 18 500           | 12 438       | -102     |
| Veianorg AB, 559234-3247, Stockholm                                    | 50%            | 250              | 31 025           | 71 078       | 9 661    |
| Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg                           | 50%            | 500              | 500              | 0            | -733     |
| Nya Hovås Moder AB, 556937-1049, Göteborg                              | 33,33%         | 200              | 24               | 52           | -23      |
| Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm                                | 33,33%         | 124 975          | 0                | 15 000       | 0        |
| NVB Sköndalsbyggarna II AB, 556814-3449,<br>Stockholm                  | 33,33%         | 333              | 407              | 42           | 1        |
| NVB Sköndalsbyggarna Två KB, 969715-4442,<br>Stockholm                 | 33,33%         | 333              | 0                | 596          | -40      |
| NVB Beckomberga KB, 969676-7772, Stockholm                             | 33,33%         | 1                | 15 244           | 33           | 33       |
| Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige, ek för,<br>769637-1231, Stockholm | 10%            | 10               | 10               | 0            | 0        |
| Eskilstorp Fastighets AB, 559270-7383                                  | 50%            | 25 000           | 53 025           | 52 660       | -337     |
| Gräskärr Fastighetsutveckling AB, 559030-7269                          | 50%            | 250              | 2 475            | 2 311        | -164     |
|  |                |                  | <b>168 202</b>   |              |          |

1/2

Röstandel är lika stor som kapitalandel i samtliga innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

### Not 14 Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag Koncernen

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 82 658        | 0             |
| Tillkommande fordringar                         | 529           | 82 658        |
| Avgående fordringar                             | -48 500       | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>34 687</b> | <b>82 658</b> |

**Utgående redovisat värde** **34 687** **82 658**

### Moderbolaget

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 82 658        | 0             |
| Tillkommande fordringar                         | 529           | 82 658        |
| Avgående fordringar                             | -48 500       | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>34 687</b> | <b>82 658</b> |

**Utgående redovisat värde** **34 687** **82 658**

### Not 15 Uppskjuten skattefordran Koncernen

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31    |
|---|--------------|---------------|
| Vid årets början                                  | 11 670       | 10 681        |
| Årets förändring hänförlig till garantiavsättning | -2 605       | 988           |
|   | <b>9 065</b> | <b>11 670</b> |

### Moderbolaget

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31    |
|---|--------------|---------------|
| Vid årets början                                  | 11 302       | 12 012        |
| Årets förändring hänförlig till garantiavsättning | -2 955       | -709          |
|   | <b>8 347</b> | <b>11 302</b> |

### Not 16 Andra långfristiga fordringar Koncernen

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Derivat   | 3 884          | 18 983         |
| Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande | 443 341        | 169 530        |
| Långfristiga fordringar Övriga, räntebärande    | 22 000         | 128 033        |
| Lämnade depositioner                            | 2 065          | 0              |
|   | <b>471 291</b> | <b>316 546</b> |

### Moderbolaget

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Derivat   | 3 884          | 18 983        |
| Långfristiga fordringar Övriga, ej räntebärande | 109 093        | 10 565        |
| Depositioner                                    | 2 065          | 0             |
|   | <b>115 042</b> | <b>29 548</b> |

### Not 17 Exploateringsfastigheter Koncernen

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Råmark samt exploateringsfastigheter med byggnad          | 846 043          | 874 898          |
| Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar | 63 654           | 33 326           |
| Optionsavgifter   | 54 882           | 25 956           |
| Pågående investeringar i exploateringsfastigheter         | 304 619          | 410 164          |
| Aktiverad ränta   | 114 759          | 93 408           |
|   | <b>1 383 956</b> | <b>1 437 751</b> |

I exploateringsfastigheter ingår utgifter för råmark, optioner avseende förvärv av mark, aktiverade utgifter avseende utveckling av tomter. I de aktiverade utgifterna ingår såväl eget arbete som externa kostnader. Räntor under utvecklingstiden aktiveras från och med tidpunkten då Nordr Sverige AB får rådighet över marken. I posten ingår även färdigställda lägenheter som är till försäljning.

### Moderbolaget

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Visningslägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar | 24 904         | 33 326         |
| Optionsavgifter   | 6 955          | 6 296          |
| Pågående investeringar i exploateringsfastigheter         | 337 948        | 354 378        |
| Aktiverad ränta   | 113 080        | 93 330         |
|   | <b>482 887</b> | <b>487 329</b> |

### Not 18 Balanserade upparbetade ej fakturerade intäkter

#### Koncernen

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt | 979 392       | 1 201 893     |
| Fakturerat för ej avslutade projekt           | -914 477      | -1 172 735    |
|   | <b>64 915</b> | <b>29 158</b> |

### Moderbolaget

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Upparbetade intäkter för ej avslutade projekt | 837 987        | 826 497       |
| Fakturerat för ej avslutade projekt           | -644 304       | -779 440      |
|   | <b>193 683</b> | <b>47 057</b> |

### Not 19 Övriga fordringar

#### Koncernen

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 761 492        | 597 768        |
| Skattekonto   | 693            | 3 627          |
| Fordringar avseende fastighetsförsäljningar                     | 143 560        | 7 216          |
| Övriga poster   | 112            | 15             |
|   | <b>905 856</b> | <b>608 626</b> |

### Moderbolaget

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Fordringar på nybildade bostadsrättsföreningar under produktion | 173 502        | 199 367        |
| Skattekonto   | 3              | 3 569          |
| Övriga poster   | 3 027          | 4 431          |
|   | <b>176 532</b> | <b>207 367</b> |

### Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

#### Koncernen

|                               | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga upplupna intäkter      | 21 173        | 17 286        |
| Förutbetalda kostnader övrigt | 49 063        | 46 118        |
| Förutbetalda ränteutgifter    | 13 140        | 0             |
|                               | <b>83 377</b> | <b>63 404</b> |

### Moderbolaget

|                               | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga upplupna intäkter      | 16 501        | 11 410        |
| Förutbetalda kostnader övrigt | 16 551        | 11 588        |
|                               | <b>33 052</b> | <b>22 998</b> |

### Not 21 Antal aktier och kvotvärde Moderbolaget

Antal aktier 2 180 000 st med ett nominellt värde om 100 kr per aktie.

| Namn           | Antal aktier     | Kvotvärde |
|----------------|------------------|-----------|
| Antal A-Aktier | 2 180 000        | 100       |
|                | <b>2 180 000</b> |           |

### Not 22 Övriga avsättningar Koncernen

|                      | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Avsättning garantier | 40 521        | 55 584        |
| Avsättningar räntor  | 25 000        | 27 000        |
|                      | <b>65 521</b> | <b>82 584</b> |

### Moderbolaget

|                      | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Avsättning garantier | 38 545        | 54 866        |
| Avsättningar räntor  | 21 700        | 27 000        |
|                      | <b>60 245</b> | <b>81 866</b> |

### Not 23 Bostadsrättsföreningar som omfattas av räntegarantin Koncernen och Moderbolaget

Garantin gäller pågående projekt med följande bostadsrättsföreningar:

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Brf Förslövs Ängslycka | Brf Neptuni Brygga            |
| Brf Trädloungen        | Brf Kattugglan Östra Kålltorp |
| Brf Alléhusen          | Brf Gröналunds Trio           |
| Brf Haga Boulevard     | Brf Haga Venue                |
| Brf Spinneriet         | Brf Haga Palett Terra         |
| Brf Haga Palett Verde  | Brf Parkhusen                 |
| Brf Hovås Tak          | Brf Pionjären                 |
| Brf Skiffertorget      | Brf Oceanbryggan              |
| Brf Teaterkatten       |                               |

**Not 24 Långfristiga skulder  
Koncernen**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Långfristiga reversskulder                               | 75 219            | 43 283            |
| Långfristig skuld leasingbilar                           | 17 940            | 16 495            |
| Skuld till kreditinstitut                                | 1 413 353         | 676 660           |
|  | <b>1 506 513</b>  | <b>736 438</b>    |

**Moderbolaget**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
| Långfristiga reversskulder                               | 197 500           | 0                 |
| Långfristig skuld leasingbilar                           | 17 940            | 16 495            |
| Skuld till kreditinstitut                                | 1 076 660         | 676 660           |
|  | <b>1 292 100</b>  | <b>693 155</b>    |

**Not 25 Övriga kortfristiga skulder  
Koncernen**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Moms                                   | 31 940            | 9 726             |
| Källskatt                              | 2 954             | 3 722             |
| Avräkningsskulder mot Brf              | 0                 | 204               |
| Skatteskulder                          | 647               | 4 704             |
| Skulder avseende fastighetsförsäljning | 0                 | 13 320            |
| Kortfristig skuld leasingbilar         | 2 845             | 2 339             |
| Övriga kortfristiga skulder            | 33 421            | 57 814            |
|  | <b>71 806</b>     | <b>91 829</b>     |

**Moderbolaget**

|                                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Moms                           | 26 102            | 5 965             |
| Källskatt                      | 2 954             | 3 722             |
| Sociala avgifter               | 2 471             | 2 684             |
| Avräkningsskulder BRF          | 0                 | 202               |
| Kortfristig skuld leasingbilar | 2 845             | 2 339             |
| Övriga kortfristiga skulder    | 1 618             | 5 865             |
|                                | <b>35 990</b>     | <b>20 778</b>     |

**Not 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt  
Koncernen**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fakturerat för ej avslutade projekt        | 4 718 804         | 4 184 455         |
| Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt | -4 386 154        | -3 845 628        |
|  | <b>332 651</b>    | <b>338 827</b>    |

**Moderbolaget**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fakturerat för ej avslutade projekt        | 1 534 246         | 1 553 428         |
| Upparbetad intäkt för ej avslutade projekt | -1 431 466        | -1 420 172        |
|  | <b>102 780</b>    | <b>133 256</b>    |

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Personalrelaterade skulder                       | 11 647            | 12 459            |
| Förutbetalda intäkter                            | 4                 | 2                 |
| Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt | 71 707            | 69 085            |
| Upplupna räntor                                  | 6 176             | 18 753            |
| Reserv kundförlust/kostnadsökningar              | 5 000             | 1 205             |
| Övriga upplupna kostnader                        | 88 193            | 92 917            |
| Skuld JV Rikshem                                 | 155 127           | 0                 |
|  | <b>337 855</b>    | <b>194 422</b>    |

**Moderbolaget**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Personalrelaterade skulder                          | 11 647            | 12 459            |
| Upplupna räntor                                     | 4 594             | 18 753            |
| Upplupna kostnader för resultatavräknade projekt    | 55 320            | 50 631            |
| Förutbetalda intäkter                               | 1 045             | 1 993             |
| Reserv transaktionskostnader                        | 10 440            | 0                 |
| Reserv kundförlust/kostnadsökningar                 | 3 222             | 12 005            |
| Avgångsvederlag VD                                  | 0                 | 1 656             |
| Avgångsvederlag, övriga                             | 9 266             | 9 112             |
| Reserv för nedskrivningar av finansiella tillgångar | 0                 | 45 000            |
| Bonus   | 0                 | 7 000             |
| Övrigt  | 3 133             | 2 862             |
|   | <b>98 666</b>     | <b>161 471</b>    |

**Not 28 Räkningar  
Koncernen**

|              | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Erlagd ränta | 101 340           | 57 359            |
|              | <b>101 340</b>    | <b>57 359</b>     |

**Moderbolaget**

|              | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Erlagd ränta | 101 340           | 57 359            |
|              | <b>101 340</b>    | <b>57 359</b>     |

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

|                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Av och nedskrivningar av tillgångar | 61 062            | -14 087           |
| Resultat från Intressebolag         | -54 068           | -75 063           |
| Aktiverad ränta                     | 42 799            | 50 412            |
| Övriga avsättningar                 | -17 063           | 22 670            |
|                                     | <b>32 730</b>     | <b>-16 068</b>    |

**Moderbolaget**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar        | 3 908             | 3 949             |
| Uppskjuten skatt     | -2 955            | 0                 |
| Avsättning garantier | -21 620           | 23 556            |
| Aktiverad ränta      | 42 799            | 50 412            |
|                      | <b>22 132</b>     | <b>77 917</b>     |

**Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

|  | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Anteciperad utdelning från dotterbolag           | 178 162            | 205 300            |
| Resultat likvidation av andelar i koncernföretag | -3 295             | -150               |
| Nedskrivning av anskaffningsvärde                | -74 249            | -17 430            |
| Utdelning av aktier och andelar koncern          | 0                  | 16                 |
|  | <b>100 618</b>     | <b>187 736</b>     |

**Not 31 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

|                        | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Erhållna koncernbidrag | 36 774             | 28 106             |
| Lämnade koncernbidrag  | -8 817             | -3 300             |
|                        | <b>27 956</b>      | <b>24 806</b>      |

## Not 32 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 367 048         | 361 720         |
| Inköp   | 354 522         | 0               |
| Försäljningar och likvidationer                 | 0               | -4 801          |
| Lämnade kapitaltillskott                        | 72 454          | 10 130          |
| Omklassificeringar                              | -145 066        | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>648 959</b>  | <b>367 048</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -319 503        | -161 349        |
| Försäljningar                                   | 0               | 4 342           |
| Omklassificeringar                              | 145 066         | 0               |
| Årets nedskrivningar                            | -74 249         | -162 495        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-248 686</b> | <b>-319 503</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>400 273</b>  | <b>47 546</b>   |

### Årets inköp:

Bostad Boostad Sverige AB för 354'446'540 SEK  
Nordr Sverige Financial HoldCo AB för 25'000 SEK  
Stri Holding AB för 50'000

## Not 33 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag Moderbolaget

| Namn                    | Röst-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde,<br>tsek | Org.nr      | Säte      | Eget<br>kapital,<br>tsek | Resultat,<br>tsek |
|-------------------------|----------------|------------------|---------------------------|-------------|-----------|--------------------------|-------------------|
| Actitis Grön AB         | 100%           | 500              | 50                        | 559001-4808 | Stockholm | 50                       | -1 301            |
| Actitis Gul AB          | 100%           | 500              | 50                        | 559001-4782 | Stockholm | 51                       | -391              |
| Actitis Vit AB          | 100%           | 500              | 50                        | 559001-4790 | Stockholm | 88                       | 0                 |
| Altfiolen 11 Holding AB | 100%           | 500              | 50                        | 556896-5031 | Stockholm | 51                       | -11 204           |
| Altfiolen 12 Holding AB | 100%           | 500              | 50                        | 556896-5049 | Stockholm | 50                       | 0                 |
| Altfiolen 13 Holding AB | 100%           | 500              | 50                        | 556896-5056 | Stockholm | 50                       | 0                 |
| Ankiterna Holding AB    | 100%           | 500              | 50                        | 559202-1710 | Stockholm | 73                       | 0                 |
| Apteryx Grön AB         | 100%           | 500              | 50                        | 556955-9429 | Stockholm | 57                       | 0                 |
| Apteryx Gul AB          | 100%           | 500              | 50                        | 556955-9452 | Stockholm | 56                       | 0                 |
| Apteryx Vit AB          | 100%           | 500              | 50                        | 556955-9445 | Stockholm | 50                       | -651              |
| Ardea Holding Grön AB   | 100%           | 500              | 50                        | 556872-1392 | Stockholm | 121                      | 0                 |
| Ardea Holding Vit AB    | 100%           | 500              | 50                        | 556872-1400 | Stockholm | 239                      | -1                |
| Aursvik Holding Gul AB  | 100%           | 1 000            | 100                       | 556742-6886 | Stockholm | 10 655                   | 10 555            |
| Aursvik Holding Vit AB  | 100%           | 1 000            | 100                       | 556742-6894 | Stockholm | 122                      | -3 571            |
| Basfiolen 11 Holding AB | 100%           | 500              | 50                        | 556896-5064 | Stockholm | 50                       | 0                 |
| Basfiolen 12 Holding AB | 100%           | 500              | 50                        | 556896-5130 | Stockholm | 50                       | 0                 |
| Basfiolen 13 Holding AB | 100%           | 500              | 50                        | 556896-5163 | Stockholm | 51                       | 1                 |
| Bassana Holding 1 AB    | 100%           | 500              | 50                        | 559157-3240 | Stockholm | 45                       | 0                 |
| Bassana Holding 2 AB    | 100%           | 500              | 50                        | 559157-3232 | Stockholm | 45                       | 0                 |
| Bassana Holding 3 AB    | 100%           | 500              | 50                        | 559157-3224 | Stockholm | 45                       | 0                 |
| Bassana Holding 4 AB    | 100%           | 500              | 50                        | 559157-3216 | Stockholm | 45                       | 0                 |
| Botan Holding Grön AB   | 100%           | 1 000            | 100                       | 556810-4417 | Stockholm | 100                      | 0                 |

Nordr Sverige AB  
Org.nr 556550-7307

33 (36)

|                             |      |       |         |             |           |         |         |
|-----------------------------|------|-------|---------|-------------|-----------|---------|---------|
| Botan Holding Gul AB        | 100% | 1 000 | 100     | 556810-4425 | Stockholm | 100     | 0       |
| Boostad Bostad Sverige AB   | 100% | 500   | 354 447 | 559021-1313 | Stockholm | 354 528 | 7 317   |
| Bällsta Fastighet AB        | 100% | 1 000 | 100     | 556597-7542 | Stockholm | 88      | -10 635 |
| Bällsta Projektfinans AB    | 100% | 1 000 | 100     | 556585-0053 | Stockholm | 186     | 0       |
| Coturnix Holding AB         | 100% | 500   | 50      | 559219-4673 | Stockholm | 50      | 0       |
| Dromaius Grön Holding AB    | 100% | 500   | 50      | 559157-3380 | Stockholm | 45      | 0       |
| Dromaius Vit Holding AB     | 100% | 500   | 50      | 559157-3455 | Stockholm | 45      | 0       |
| Eburnea Holding 1 AB        | 100% | 500   | 50      | 559271-1856 | Stockholm | 169 627 | 167 109 |
| Emberiza Holding Grön AB    | 100% | 500   | 50      | 556871-9685 | Stockholm | 51      | 1       |
| Emberiza Holding Gul AB     | 100% | 500   | 50      | 556872-0022 | Stockholm | 50      | 0       |
| Emberiza Holding Vit AB     | 100% | 500   | 50      | 556872-1517 | Stockholm | 50      | 0       |
| Eriksberg Intressenter AB   | 100% | 2 000 | 25      | 556854-1048 | Stockholm | 38      | 0       |
| Forsteri Holding AB         | 100% | 500   | 50      | 559106-8761 | Stockholm | 50      | 0       |
| Fo-åker Holding 1 AB        | 100% | 500   | 50      | 559193-8989 | Stockholm | 45      | 0       |
| Fo-åker Holding 2 AB        | 100% | 500   | 50      | 559193-8997 | Stockholm | 45      | 0       |
| Gallinula Holding Grön AB   | 100% | 1 000 | 100     | 556810-4441 | Stockholm | 100     | 0       |
| Gallinula Holding Gul AB    | 100% | 1 000 | 100     | 556810-4458 | Stockholm | 100     | 0       |
| Gallinula Holding Vit AB    | 100% | 1 000 | 100     | 556810-4433 | Stockholm | 100     | 0       |
| Gentilis Holding 2 AB       | 100% | 500   | 50      | 559177-3022 | Stockholm | 60 853  | 60 808  |
| Gentilis Holding 3 AB       | 100% | 500   | 50      | 559177-3055 | Stockholm | 51      | -2 374  |
| Gentilis Holding AB         | 100% | 500   | 50      | 559160-5661 | Stockholm | 248     | 161     |
| Gullefjun G Holding AB      | 100% | 500   | 50      | 559114-8100 | Stockholm | 51      | -813    |
| Gullefjun Gul Holding AB    | 100% | 500   | 50      | 559044-2660 | Stockholm | 43 688  | 43 618  |
| Gullefjun Svart Holding AB  | 100% | 500   | 50      | 559074-6086 | Stockholm | 51      | -1 406  |
| Gullefjun Vit Holding AB    | 100% | 500   | 50      | 559156-3043 | Stockholm | 1 019   | 969     |
| Himantopus Grön AB          | 100% | 500   | 50      | 559012-1165 | Stockholm | 102     | 0       |
| Himantopus Gul AB           | 100% | 500   | 50      | 559012-1314 | Stockholm | 50      | 0       |
| Lanius Holding Grön AB      | 100% | 1 000 | 100     | 556810-4474 | Stockholm | 100     | 0       |
| Lanius Holding Gul AB       | 100% | 1 000 | 100     | 556810-4482 | Stockholm | 100     | 0       |
| Lanius Holding Vit AB       | 100% | 1 000 | 100     | 556810-4466 | Stockholm | 100     | -1 552  |
| Lansalund Holding Grön AB   | 100% | 1 000 | 100     | 556742-6951 | Stockholm | 100     | 0       |
| Lansalund Holding Gul AB    | 100% | 1 000 | 100     | 556742-6969 | Stockholm | 99      | 0       |
| Lansalund Holding Vit AB    | 100% | 1 000 | 100     | 556742-6977 | Stockholm | 101     | 0       |
| Lindvika Holding Grön AB    | 100% | 1 000 | 100     | 556720-7161 | Stockholm | 105     | -471    |
| Lindvika Holding Gul AB     | 100% | 1 000 | 100     | 556720-7278 | Stockholm | 101     | 0       |
| Lindvika Holding Vit AB     | 100% | 1 000 | 100     | 556720-7260 | Stockholm | 100     | 0       |
| Lövgången Björk Holding AB  | 100% | 1 000 | 100     | 556703-2882 | Stockholm | 100     | 0       |
| Lövgången Bok Holding AB    | 100% | 1 000 | 100     | 556703-2890 | Stockholm | 100     | 0       |
| Lövgången Ek Holding AB     | 100% | 1 000 | 100     | 556703-2874 | Stockholm | 101     | 0       |
| Macularia Grön AB           | 100% | 500   | 50      | 559001-4774 | Stockholm | 51      | 0       |
| Macularia Gul AB            | 100% | 500   | 50      | 559001-4683 | Stockholm | 100     | 0       |
| Macularia Vit AB            | 100% | 500   | 50      | 559001-4675 | Stockholm | 352     | 0       |
| Manaslu Holding AB          | 100% | 1 000 | 9 620   | 556727-8006 | Stockholm | 101     | -645    |
| Mölnor Holding Grön AB      | 100% | 1 000 | 100     | 556742-6985 | Stockholm | 90      | -196    |
| Mölnor Holding Gul AB       | 100% | 1 000 | 100     | 556742-6993 | Stockholm | 101     | -318    |
| Mölnor Holding Vit AB       | 100% | 1 000 | 100     | 556743-5473 | Stockholm | 101     | 0       |
| Palmeria Holding 1 AB       | 100% | 500   | 50      | 559325-0466 | Stockholm | 357     | 307     |
| Palmeria Holding 2 AB       | 100% | 500   | 50      | 559325-0458 | Stockholm | 50      | 0       |
| Pandion Fastigheter AB      | 100% | 1 000 | 100     | 556708-5633 | Stockholm | 100     | 0       |
| Pandion Fastigheter Grön AB | 100% | 1 000 | 100     | 556720-7138 | Stockholm | 100     | 0       |



|                                      |      |            |        |             |           |        |         |  |
|--------------------------------------|------|------------|--------|-------------|-----------|--------|---------|--|
| Pandion Fastigheter Gul AB           | 100% | 1 000      | 100    | 556721-4233 | Stockholm | 100    | 0       |  |
| Patagonicus Holding AB               | 100% | 500        | 50     | 559106-8753 | Stockholm | 50     | -2 963  |  |
| Pavo Holding Grön AB                 | 100% | 500        | 50     | 556955-9676 | Stockholm | 45     | -1      |  |
| Pavo Holding Gul AB                  | 100% | 500        | 50     | 556955-9684 | Stockholm | 36 902 | 36 856  |  |
| Pavo Holding Vit AB                  | 100% | 500        | 50     | 556955-9619 | Stockholm | 56     | 0       |  |
| Polytelis Holding Grön AB            | 100% | 1 000      | 100    | 556743-5515 | Stockholm | 100    | 0       |  |
| Polytelis Holding Gul AB             | 100% | 1 000      | 100    | 556743-5507 | Stockholm | 101    | 0       |  |
| Polytelis Holding Vit AB             | 100% | 1 000      | 100    | 556743-5523 | Stockholm | 100    | 0       |  |
| Sornia Grön Holding AB               | 100% | 500        | 50     | 556906-4685 | Stockholm | 50     | 0       |  |
| Sornia Gul Holding AB                | 100% | 500        | 50     | 556906-5260 | Stockholm | 50     | -258    |  |
| Sornia Vit Holding AB                | 100% | 500        | 50     | 556906-5195 | Stockholm | 50     | 0       |  |
| Stelleri Grön Holding AB             | 100% | 500        | 50     | 559025-3950 | Stockholm | 50     | -467    |  |
| Stelleri Gul Holding AB              | 100% | 500        | 50     | 559025-3976 | Stockholm | 133    | -67     |  |
| Stelleri Vit Holding AB              | 100% | 500        | 50     | 559025-3968 | Stockholm | 3 160  | 3 110   |  |
| Striata A Holding AB                 | 100% | 500        | 50     | 559030-7228 | Stockholm | 50     | -14 050 |  |
| VeiBo Group AB                       | 100% | 201 000    | 20 100 | 556515-4688 | Stockholm | 20 169 | -3 750  |  |
| Nordr Fastighetsutveckling AB        | 100% | 10 000 000 | 10 000 | 556750-6026 | Stockholm | 10 000 | -1 020  |  |
| Vinellus Brun AB                     | 100% | 500        | 50     | 556983-3758 | Stockholm | 166    | 116     |  |
| Vinellus Grå AB                      | 100% | 500        | 50     | 556983-3741 | Stockholm | 50     | 0       |  |
| Vinellus Grön Holding AB             | 100% | 500        | 50     | 556911-6030 | Stockholm | 50     | -8 082  |  |
| Vinellus Holding Blå AB              | 100% | 500        | 56     | 559015-0115 | Stockholm | 215    | 164     |  |
| Vinellus Vit Holding AB              | 100% | 500        | 51     | 556907-5509 | Stockholm | 45     | -345    |  |
| Nordr Sverige Financial HoldCo<br>AB | 100% | 500        | 25     | 559419-5355 | Stockholm | 25     | 0       |  |
| Stri Holding AB                      | 100% | 500        | 50     | 559139-5347 | Stockholm | 45     | -5      |  |
| Ardea Holding Gul AB                 | 100% | 500        | 50     | 556872-1376 | Stockholm | 104    | 0       |  |
| <b>400 273</b>                       |      |            |        |             |           |        |         |  |

## Not 34 Disposition av vinst eller förlust

### Moderbolaget

2023-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 526 882        |
| årets vinst            | 79 099         |
|                        | <b>605 982</b> |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 605 982        |
|                        | <b>605 982</b> |



### Not 35 Hållbarhetsrapport Moderbolaget

Moderbolaget Nordr AS (org nr 923 038 000), säte Fornebu upprättar en hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap. 10 § och 7 kap. 31a för koncernen där Nordr Sverige AB ingår. (Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig på <https://nordr.com/no/>).

### Not 36 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser Koncernen

#### Eventalförpliktelser

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Borgensåtagande                                 | 181 243          | 27 900           |
| Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag | 270 194          | 126 666          |
| Garantier till Bostadsrättsföreningar           | 1 897 656        | 1 891 660        |
| Pantsättning för lån till DNB                   | 486 956          | 0                |
|   | <b>2 836 048</b> | <b>2 046 226</b> |

#### Moderbolaget

#### Ansvarsförbindelser

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Borgensåtagande                                 | 739 595          | 983 525          |
| Borgensåtagande för intresse och kommanditbolag | 270 194          | 126 666          |
| Garantier till Bostadsrättsföreningar           | 492 827          | 1 891 660        |
|   | <b>1 502 616</b> | <b>3 001 851</b> |

### Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2024 valde Vd Biljana Pehrsson att säga upp sin anställning på Nordr Sverige. Märten Othéus som haft rollen regionchef syd/väst och investeringschef utsågs då till ny tillförordnad Vd.



## Underskrifter

Solna, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Martinussen  
Ordförande

Lukas Tofterå

Kjell Cederstrand

Mårten Othèrus  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518255095

## Dokument

Nordr Sverige AB Årsredovisning FY2023  
Huvuddokument  
37 sidor  
Startades 2024-05-24 09:47:38 CEST (+0200) av Ninni  
Preeprakhon (NP)  
Färdigställt 2024-05-24 16:22:31 CEST (+0200)

## Initierare

Ninni Preeprakhon (NP)  
Nordr Sverige AB  
Org. nr 556550-7307  
ninni.preeprakhon@nordr.com  
+46707173145

## Signerare

Nils Lukas Tofterå (NLT)  
lukas.tofteraa@nordr.com  
+4791351144



Namnet som returnerades från norskt BankID var "Nils  
Lukas Tofterå"  
BankID utställt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-17 08:59:55 CEST (+0100)  
Signerade 2024-05-24 12:20:54 CEST (+0200)

Andreas Martinussen (AM)  
andreas.martinussen@nordr.com  
+4740000405



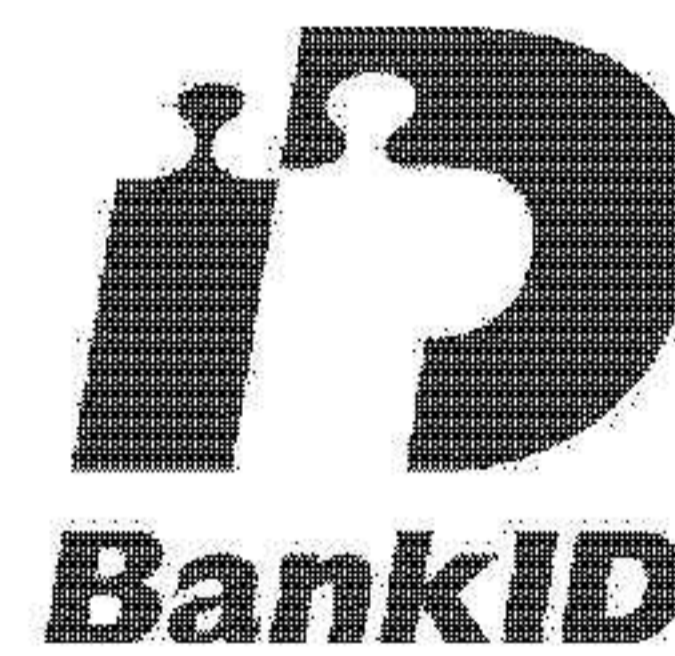
Namnet som returnerades från norskt BankID var  
"Andreas Martinussen"  
BankID utställt av "SpåroBank 1 Utvikling DA"  
2023-10-09 16:44:17 CEST (+0200)  
Signerade 2024-05-24 11:25:38 CEST (+0200)

Mårten Othérus (MO)  
marten.otherus@nordr.com  
+46702600135



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
MÅRTEN TORBJÖRN OTHÉRUS"  
Signerade 2024-05-24 10:31:17 CEST (+0200)

Kjell Cederstrand (KC)  
kjell.cederstrand@nordr.com  
+46733738131



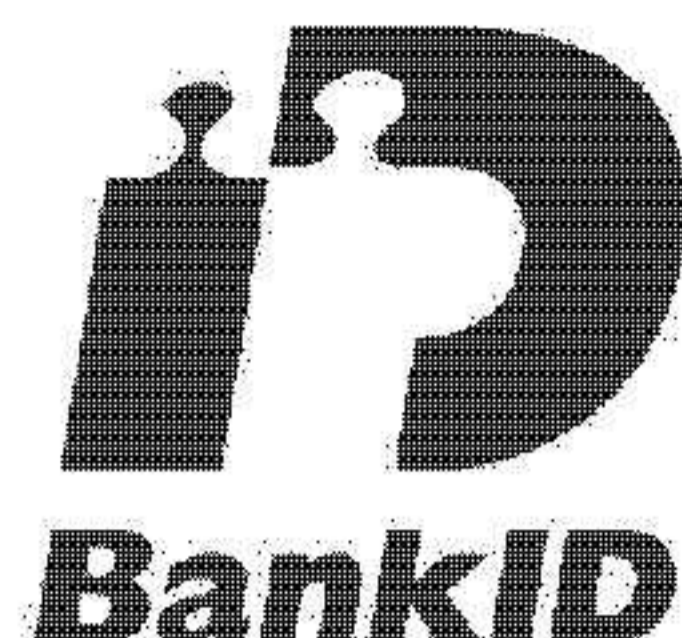
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KJELL CEDERSTRAND"  
Signerade 2024-05-24 12:36:28 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518255095

Fredrik Kroon (FK)  
fredrik.kroon@pwc.com  
+46709293808



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent  
Fredrik Kroon"*  
*Signerade 2024-05-24 16:22:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

